

TRIBUNALE ORDINARIO DI RAGUSA

Esecuzione immobiliare post Legge 80

Numero di Ruolo generale 21/2022

Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio

CONSULENZA TECNICA D'UFFICIO

LOTTO 2

Creditore:

Debitore:

C.T.U. Dott. Agr. GABRIELE AREZZO

Via Archimede, 333 – 97100 Ragusa

Mobile - 392/7394181

Mail – g.arezzo@conafpec.it

Lotto 2

Pagina 1



ALLEGATO N.4**Lotto 2****SCHEMA SINTETICA**

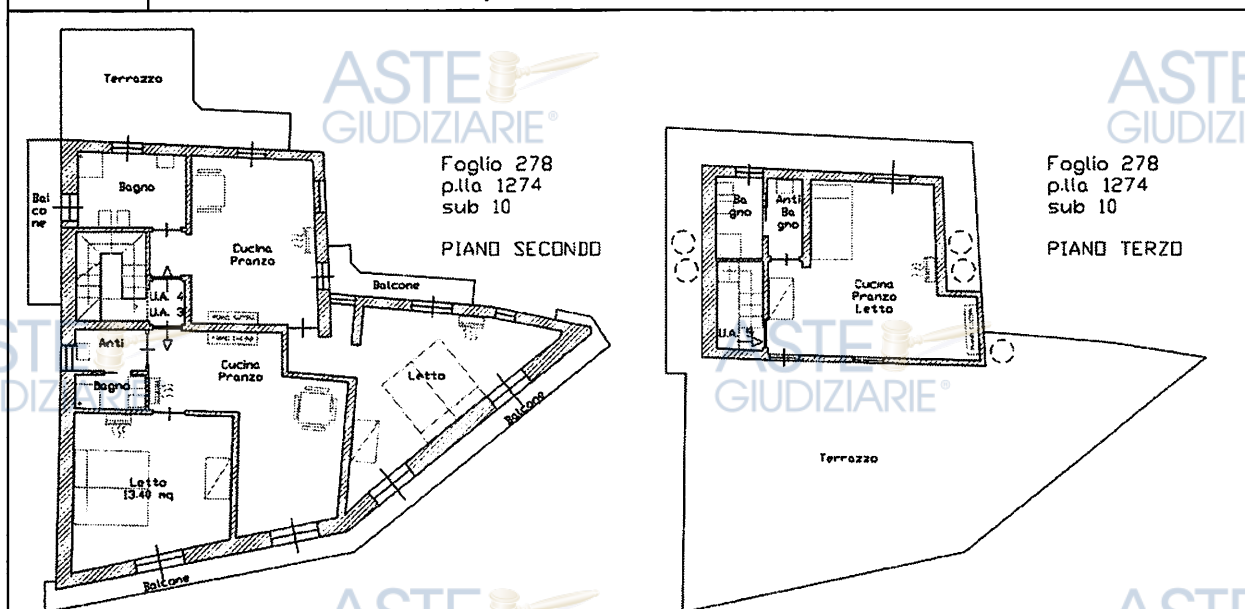
E.I. n. R. G. 21/2022	
Creditore:	
Giudice Dott. Rapisarda Gilberto Orazio	
Custode Giudiziario Avv. Adamo Stefano – Esperto Dott. Agronomo Arezzo Gabriele	
Diritto	Proprietà 1/1
Bene	Il lotto, seppur catastalmente è costituito un solo sub, nei fatti si compone di tre unità abitative indipendenti.
Ubicazione	Ragusa, via Scuole, 8 - Coordinate LAT 36.924674° - LON 14.733051°
Titolarità	Il lotto (derivante dalla fusione e frazionamento dei sub 5 e 7) appartiene, come da Relazione Notarile, in piena proprietà al Debitore ed è ad esso così pervenuto: - 18.05.2018 – atto di compravendita Notaio I Ragusa, Repertorio/Raccolta nn. 112829/16042 registrato a Ragusa il 29.05.2018 al n. 1714 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 30.05.2018 ai nn. 8077/5593 e 8078/5594 acquistati l'ex sub 5 da (1934) e a generalizzata;
Provenienza	- l'immobile identificato quale ex sub 7 alla quota pari a ½ indiviso pervenuto giusto atto di vendita N del 21.10.1966 Repertorio n. 26343 registrato al n. 1928 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 28.10.1966 ai nn. 25509/22530 da potere di tributarsi in piena proprietà per l'intero Sentenza n. 6 avente ad oggetto la divisione giudiziale, emessa dal Tribunale di Ragusa in data 11/22.01.1968, trascritta presso la Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 02.02.1968 ai nn. 2270/2425; - l'immobile identificato quale ex sub 5 alla quota pari a ½ indiviso ciascuno in data 21.10.1966 atto del Not. n. 21.10.1966 Repertorio n. 26343, sopra citato; - l'immobile identificato quale ex sub 5 alla quota pari a ½ indiviso successione legittima in morte di quale lo acquistò a sua volta giusta successione testamentaria in morte del marito Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.
Dati Catastali	Comune di Ragusa – foglio 278 p.la 1274 sub 10 (allegato 1). Dati catastali conformi ed aggiornati a quelli indicati nel pignoramento.
Lotto	Lotto 2 – foglio 278 p.la 1274 sub 10
Occupazione	Il lotto oggetto di esecuzione, come indicato e comunicato dal Debitore, è "un'abitazione privata utilizzata saltuariamente e compatibilmente con lo stato dell'immobile per affitti brevi" (come da rendiconto agli atti). All'accesso nessuna unità occupata da Terzi per quanto una (in particolare l'unità 3) era in uso, come

	comunicato dal Debitore, da un Terzo Soggetto.
Completezza docum. ex art.567, c.2	La documentazione risulta completa.
Irregolarità e Abusi	Lo stato attuale dei luoghi rispecchia, nella sostanza, quanto indicato nelle planimetrie Catastali e della SCIA. Si rileva che nell'unità 4 lo sviluppo del bagno nella planimetria delle SCIA "progetto in variante" riporta 6.75 mq mentre in realtà è di 4.75 ed inoltre la chiusura della portafinestra indicata nella cucina/pranzo. In entrambi i casi trattasi di difformità non rilevanti in quanto la prima è probabilmente un semplice errore di trascrizione (in quanto indicate tutte le misure perimetrali) ed il ripristino della portafinestra non desta alcuna problematica tecnica (essendo la stessa già esistente e già murata, come rilevabile nella documentazione fotografica). Costo stimato per il ripristino e montaggio infisso complessivamente 1.500,00 €.
Immobile insanabile	Non pertinente.
Titolarità Urbastica	Immobile edificato in data antecedente al 1942 (rif. Relazione Tecnica allegata alla SCIA) e l'ultimo titolo autorizzativo è una SCIA per variante in corso d'opera, per modifiche interne e posa solare termico (prot. 12015 del 29.12.2019) alla CILA per ristrutturazione edilizia (prot. 85041 del 30.07.2018) (allegato 3). Presente altresì autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della Legge 2/2/74 n. 64 – art. 94 del D.P.R. 380/2001 (recepito dalla Regione Siciliana con L.R. 10.08.2016 n. 16) dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa - U.O. 8 prot. n. 20909 del 20801.2019 n. 4570 RG di pratica e successiva Dichiarazione di Regolare Esecuzione del Direttore dei Lavori prot. n. 066007 del 25.03.2019 (allegato 4)
Agibilità/Abitabilità	Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 75681 del 21.06.2019 (allegato 5).
Vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non pertinente in quanto non ricade nella categoria "immobile di edilizia residenziale pubblica".
Prezzo/costo di affrancazione dai vincoli di edilizia residenziale pubblica	Non pertinente in quanto non ricade nella categoria "immobile di edilizia residenziale pubblica".
Divisibilità	Il pignoramento interessa 1/1 della proprietà.
Valore di Mercato	€ 105.663,75 quota 1/1
Valore di Vendita Forzata	€ 89.800,00 quota 1/1
Valore del Canone di Mercato	Non pertinente, affitti saltuari.
Vendibilità e motivo	Buona vendibilità del lotto che, oltre ad essere ubicato nel Centro Storico di Ragusa, si presta sia all'uso privato che per affitti brevi (turistico/ricettivo), come già fatto dal Debitore.
Vincoli	Nessun vincolo di rilievo se non quelli dettati dalle Norme del Piano Particolareggiato del Centro Storico di Ragusa.
Edilizia agevolata	Non pertinente.
Oneri	Nessun onere rilevato, immobile allo stato attuale indipendente.
APE	In allegato alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità è stato reperito certificato APE (allegato 6).
Trascri	Dall'ispezione ipotecaria (allegato 2), a conferma di quanto indicato nella Relazione Notarile, i beni che compongono il lotto, presentano le seguenti formalità che saranno

zioni e Iscrizioni	cancellate o comunque non opponibili all'acquirente: - ipoteca volontaria di euro 180.000,00 iscritta a garanzia del mutuo concesso, atto di Ragusa Repertorio/Raccolta nn. 112893/16075 del 13.06.2018, di euro 120.000,00, registrato come per legge, ipoteca iscritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19.06.2018 ai nn. 9222/1396 a favore di "
pregiudizioli	- verbale di pignoramento immobili trascritto in data 11.03.2022 ai nn. 4083/3002 come da atto esecutivo emesso da Tribunale di Ragusa in data 12.01.2022 Repertorio n. 81/2022 a favore di

SCHEDA IMMOBILE

Descrizione	Il lotto si trova a ridosso del centro storico di Ragusa, nelle immediate vicinanze del Municipio, Chiesa del Carmine e Piazza Poste. Seppur catastalmente è costituito un solo sub, nei fatti si compone di tre unità abitative indipendenti site al piano secondo e terzo di uno stabile composto da Piano Seminterrato-Terra-Primo-Secondo-Terzo.
--------------------	--



Destinazione	Come indicato e comunicato dal Debitore, "abitazione privata utilizzata saltuariamente e compatibilmente con lo stato dell'immobile per affitti brevi".			
CARATT.	Acronimo	Sup. (m2)	indice	Sup. Comm. (m2)
Estensione	p.lla 1274 s 10 – vani principali	82,00 + 25,30	1	107,30
	p.lla 1274 s 10 – pertinenze	7,425 + 7,25	0,3	4,4025
		41,00	0,1	4,10
Valore di Mercato		€ 105.663,75 quota1/1		
Valore di stima di VENDITA FORZATA		€ 89.800,00 quota1/1		
Valore del Canone di Mercato (se richiesto)		Non pertinente, affitti saltuari.		

SCATTI PIANO SECONDO



Foto cucina/pranzo Unità 3



Foto antibagno Unità 3
(sx ingresso – dx infiltrazioni)



Infiltrazione



Foto letto Unità 3



Infiltrazione

Foto letto Unità 4



Foto cucina/pranzo Unità 4





Foto
bagno

Unità
4

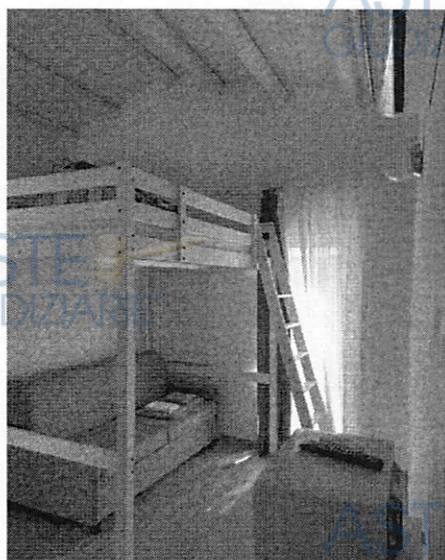


Foto
cucina
pranzo
letto

Unità
5



Foto
dal
terrazzo

Unità
5



SCATTI ESTERNI



Municipio

Ragusa



Foto Google (estesa e ravvicinata)

PREMESSA

Il sottoscritto dr. agronomo GABRIELE AREZZO, iscritto all'Ordine dei Dottori Agronomi e Forestali della Provincia di Ragusa al n. 511, in adempimento dell'incarico ricevuto dall'Ill.mo G.E. dr. GILBERTO ORAZIO RAPISARDA (nomina ricevuta a mezzo PEC in data 10.05.2022 e deposito telematico di "dichiarazione di accettazione e giuramento" con PEC del 13.05.2022)

espone

quanto appreso, relativamente alla procedura esecutiva n. 21/2022 R.G.E. promossa da ...

Gli immobili oggetto di esecuzione, come da atto di pignoramento, sono:

Immobile 1	Comune di RAGUSA	foglio A 278	p.lla 1274 sub 9	FABBRICATO – A4	P1
Immobile 2	Comune di RAGUSA	foglio A 278	p.lla 1274 sub 10	FABBRICATO – A4	P2-3

Considerate le caratteristiche di pertinenza dei beni, nonché l'attuale configurazione catastale, è possibile predisporre **N. 2 LOTTI**, come da tabella che segue e relative relazioni di stima.

Lotto 1	Comune di RAGUSA	foglio A 278	p.lla 1274 sub 9	FABBRICATO – A4	P1
Lotto 2	Comune di RAGUSA	foglio A 278	p.lla 1274 sub 10	FABBRICATO – A4	P2-3

QUESITI

L'incarico prevede, tra l'altro, di predisporre la **relazione di stima** con informazioni e dati indicati come dai seguenti punti:

a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali e, in particolare

- indicazione diritto pignorato (se nuda proprietà, indicare data nascita dell'usufruttuario vitalizio)
- "descrizione giuridica" del bene oggetto del diritto: indirizzo, superficie complessiva, numero vani, estremi catastali, confini, eventuali pertinenze e accessori, eventuali millesimi di parti comuni, ecc.

b) sommaria descrizione del bene

- una breve descrizione complessiva e sintetica dei beni facenti parte di ogni singolo lotto ("descrizione commerciale"), nella quale dovranno saranno indicati: la tipologia del cespite e dello stabile e dell'area in cui si trova, la superficie commerciale e la composizione interna, le condizioni di manutenzione e le più rilevanti caratteristiche strutturali ed interne del bene, avendo cura di precisare la presenza di barriere architettoniche e l'eventuale possibilità di rimozione o superamento delle stesse indicando il presumibile costo, che non andrà dedotto dal valore di stima;

c) stato di possesso del bene, con indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento:

- indicare se il bene è "libero" oppure "occupato dal debitore e suoi familiari" (e, di regola, sarà perciò considerato "libero al decreto di trasferimento") oppure "occupato da terzi"
- in tale ultimo caso occorre indicare: il titolo vantato dal terzo; la data di registrazione della locazione e il corrispettivo (se corrisposto anche dopo il pignoramento e come depositato nell'interesse dei creditori) esprimendo un giudizio di congruità/incongruità del canone fissato (ed indicando il deprezzamento subito dall'immobile in caso di offerta in vendita con locazione in corso); la prima data di scadenza utile per l'eventuale disdetta (e qualora tale data sia prossima, darne tempestiva informazione al custode e al giudice dell'esecuzione); l'eventuale data di rilascio fissata o lo stato della causa eventualmente in corso per il rilascio; la data di emissione del provvedimento di assegnazione della casa coniugale
- allegare copia di tutti i documenti rinvenuti o esibiti;

d) esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico: domande giudiziali (precisando se la causa è ancora in corso), atti di asservimento urbanistici e cessioni di cubatura, eventuali convenzioni matrimoniali o provvedimenti di assegnazione della casa coniugale al coniuge, altri pesi o limitazioni d'uso (ad esempio, oneri reali, obbligazioni propter rem, servitù, regolamenti condominiali trascritti);



d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica il PE specifichi se l'unità abitativa sia stata edificata in regime di edilizia convenzionata e agevolata indicando: qual è il contenuto della convenzione (producendola in atti) se ante o post legge c.d. Ferrarini – Botta l n. n. 179 del 15 marzo 1992; se la convenzione sia stata trascritta; quali sono i limiti indicati nella convenzione (ad es., prezzo massimo di cessione, divieto di alienazione, vendibilità riservata solo ad alcuni soggetti, prelazione in favore dello IACP etc.), se la convenzione sia stata oggetto di affrancazione trascritta (ai sensi degli artt. 49 bis dell'art. 31 della l. 23 dicembre 1998 n. 448 come da ultimo modificata dal Decreto Legge-23/10/2018, n.119); il PE determinerà altresì il costo dell'affrancazione dai vincoli (liquidandolo ai sensi del regolamento di cui al Decreto 28/09/2020 n. 151 10.11.2020 n. 280 del Ministero dell'Economia e delle Finanze per la determinazione del corrispettivo per la rimozione dei vincoli sul prezzo massimo di cessione e sul canone massimo di locazione);

e) esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente: iscrizioni ipotecarie (anche successive al pignoramento), pignoramenti, sentenze di fallimento, ecc.

f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso:

- verifica e attestazione della conformità/non conformità dello stato di fatto attuale ai progetti approvati e alle discipline urbanistiche
- esistenza/inesistenza del certificato di agibilità o abitabilità
- potenzialità edificatorie del bene
- quantificazione dei costi necessari per la sanatoria (se possibile) o per la demolizione della parte abusiva e per l'esecuzione di opere tese al ripristino della funzionalità dei beni (ove gravemente compromessa).

g) attestazione di prestazione energetica; qualora, nel corso delle operazioni di stima non sia stato possibile reperire o redigere l'attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore sarà tenuto a depositare una copia della detta attestazione agli atti della procedura, trasmettendone l'originale al delegato entro 30 giorni dall'udienza ex art. 569 c.p.c. affinché le informazioni sulla prestazione energetica dell'immobile possano essere contenute nell'avviso di vendita; nel caso in cui l'immobile non necessiti di attestazione di prestazione energetica, il perito estimatore ne darà atto in perizia.

h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa:

- indicazione della superficie lorda e superficie commerciale con esplicitazione dei coefficienti impiegati; illustrazione dettagliata delle caratteristiche interne ed esterne del bene e dello stato di manutenzione; segnalazione di tutti i fattori incidenti sul valore (spese condominiali ordinarie e/o insolute, stato d'uso e manutenzione, stato di possesso, vincoli ed oneri giuridici non eliminabili dalla procedura, necessità di bonifica da eventuali rifiuti anche tossici o nocivi, eventuali oneri o pesi, ecc.)

- *verifica della conformità/non conformità degli impianti e manutenzione degli stessi*
- *determinazione del valore commerciale di ogni lotto, indicando i criteri di stima utilizzati e le fonti delle informazioni utilizzate per la stima, gli adeguamenti e le correzioni della stima apportate*
- *abbattimento forfettario (nella misura del 15% del valore venale) dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito;*

i) indicazione del valore finale del bene, al netto delle predette decurtazioni e correzioni, tenendo conto che gli oneri di regolarizzazione urbanistica o catastale o per la bonifica da eventuali rifiuti saranno di regola detratti dal valore del compendio di stima;

l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene (formando, nel caso, ipotesi di divisione in natura o con conguaglio) ovvero sull'alienazione separata della quota stessa con valutazione commerciale della sola quota, (tenendo conto, altresì, della maggior difficoltà di vendita per le quote indivise);

j) eseguire almeno nr. 6 fotografie dei manufatti e delle aree (2 scatti esterni e 4 scatti interni);

Nell'incarico inoltre è previsto quanto segue:

k) depositare presso la cancelleria delle esecuzioni immobiliari in via telematica almeno 30 giorni prima dell'udienza fissata, unitamente separata istanza di liquidazione corredata da una dettagliata nota spese per le attività svolte secondo la prassi in uso presso la sezione, la relazione di stima e i relativi allegati, rivolgendo al G.E. tempestiva e motivata istanza di proroga qualora si presentassero difficoltà tali da pregiudicare il rapido e preciso svolgimento dell'incarico; qualora il ritardo nel deposito della perizia dipenda dal ritardo con cui le autorità competenti rilasciano i documenti tempestivamente richiesti dal perito estimatore, si autorizza sin da ora una proroga di giorni 30, senza la necessità di richiedere formalmente proroghe; nel caso di deposito della perizia nel termine così prorogato, il perito estimatore dovrà in udienza esattamente indicare al giudice dell'esecuzione le date di conferimento di incarico e quelle in cui sono stati richiesti alle amministrazioni interessate i documenti di cui sopra, al fine delle conseguenti valutazioni del giudice sulla diligenza prestata dal perito nell'espletamento dell'incarico;

l) entro il termine ora indicato, inviare ai creditori e al/i debitore/i la perizia di stima;

m) nel caso in cui il perito estimatore dovesse ricevere richieste di sospensione delle operazioni di stima da parte del debitore o dei creditori, dispone che il perito prosegua le proprie attività informando la parte che l'esecuzione potrà essere sospesa solo con provvedimento del G.E.;

n) allegare alla relazione tutti i documenti utilizzati ai fini delle indagini demandate, nonché prova delle comunicazioni trasmesse alle parti;

o) partecipare all'udienza di seguito fissata per fornire i chiarimenti richiesti dalle parti o dal G.E.;

p) inserire nella prima pagina della relazione successiva alla copertina lo schema (cfr. ALLEGATO N. 4) del/i lotto/i stimato/i riepilogativo dei dati rilevanti del lotto.



SVOLGIMENTO INCARICO

Il sottoscritto, ricevuto ed accettato l'incarico presa visione del fascicolo e dopo un primo confronto con il Custode Giudiziario Avv. Stefano Adamo

- In data **18.05.2022**, tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**, ho acquisito **visure, estratti di mappa e planimetrie** degli immobili oggetto di esecuzione
- In data **30.05.2022** mi recavo con il Custode presso gli immobili oggetto di esecuzione per effettuare il **primo accesso** senza tuttavia trovare il Debitore che contattato telefonicamente ha comunicato l'impossibilità ad esser presente e chiesto un rinvio;
- In data **31.05.2022** protocollavo presso il Comune di Ragusa richiesta per esaminare ed estrarre copia dei **Titoli Autorizzativi** potendo così prelevare relazione tecnica e tavole riguardanti gli immobili oggetto di esecuzione;
- In data **22.07.2022** con il Custode si effettuava il **secondo accesso** ed in tale occasione presso gli immobile era presente il Debitore che ha consentito l'accesso;
- In data **22.03.2023** con il Custode mi recavo per il **terzo accesso** presso gli immobili oggetto di esecuzione, alla presenza del Debitore che, anche in questa occasione, ha consentito libero accesso;
- In data **08.09.2023** é stata richiesta ed acquisita telematicamente **ispezione ipotecaria** tramite **portale dell'Agenzia delle Entrate**.

Redazione della relazione e deposito telematico nonché invio di copia al Creditore ed al Debitore.

LOTTO 2

RISPOSTE AI QUESITI

Punto a) identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali

Il lotto è catastalmente identificato come da tabella che segue (allegato 1):

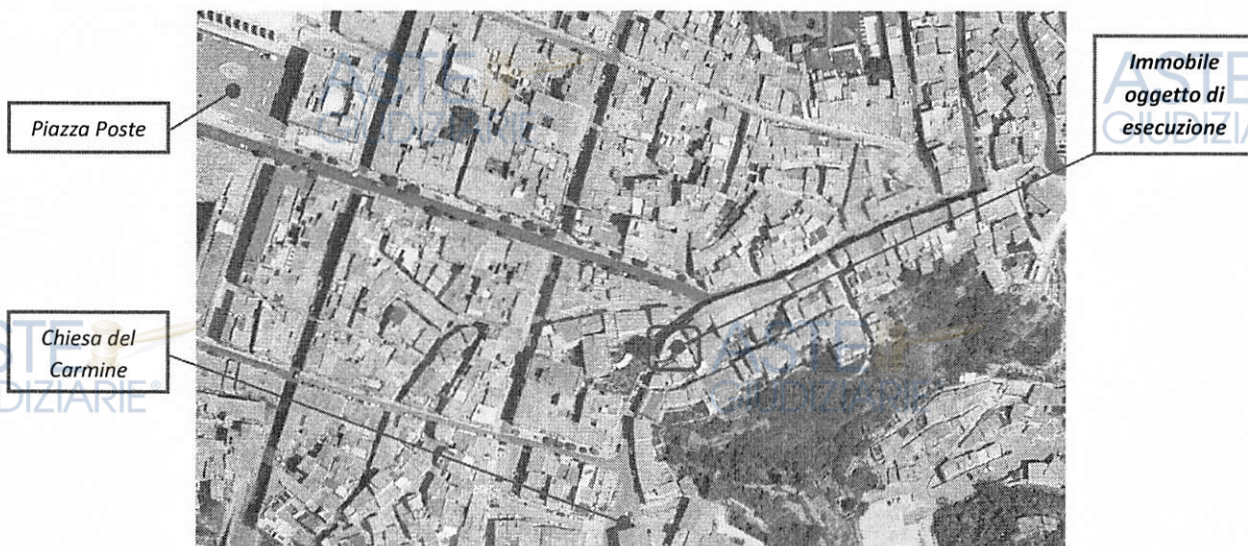
Comune di RAGUSA (H163)									
Fogl io	P.Illa	Su b	Indirizzo	Rendita	Zona censuaria	Categ oria	Clas se	Consist enza	Sup.
278	1274	10	Via Scuole n. 8 Piano 2-3	364,10 €	1	A/4	2	7,5 vani	Tot. 129 mq Totale escluse aree scoperte* 114 mq
INTESTAZIONE CATASTALE									
CATASTO									
* escluse le "superfici di balconi, terrazzi e aree scoperte pertinenziali e accessorie, comunicanti o non comunicanti" cfr. Provvedimento del Direttore dell'Agenzia delle Entrate 29 marzo 2013.									

Il lotto, seppur catastalmente è costituito da un solo sub, nei fatti si compone di tre unità abitative indipendenti site al piano secondo e terzo di uno stabile composto da Piano Seminterrato - Terra – Primo – Secondo – Terzo che confina a nord con la Via Scuole, ad est con un passaggio pedonale, a sud con altri immobili e ad ovest in parte con Via Scuole ed in parte con un passaggio pedonale.

Il pignoramento interessa la quota di 1/1 della proprietà dell'immobile in tabella.

Punto b) sommaria descrizione del bene

Il lotto si trova nel centro storico di Ragusa, nelle immediate vicinanze del Municipio, Chiesa del Carmine e Piazza Poste.



Punto c) stato di possesso del bene

Il lotto (derivante dalla fusione e frazionamento dei sub 5 e 7) appartiene, come da Relazione Notarile, in piena proprietà al Debitore ed è ad esso così pervenuto:

- **18.05.2018 – atto di compravendita** Notaio a, Repertorio/Raccolta nn. 112829/16042 registrato a Ragusa il 29.05.2018 al n. 1714 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 30.05.2018 ai nn. 8077/5593 e 8078/5594 acquistati l'ex sub 5 da l' e l'ex sub 7 da

sopra generalizzata;

- l'immobile identificato quale ex sub 7 alla la quota pari a ½ indiviso pervenuto giusto atto di vendita Ragusa del 21.10.1966 Repertorio n. 26343 registrato al n. 1928 e trascritto presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 28.10.1966 ai nn. 25509/22530 da potere e poi attribuitosi in piena proprietà per l'intero Sentenza n. 6 avente ad oggetto la divisione giudiziale, emessa dal Tribunale di Ragusa in data 11/22.01.1968, trascritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Siracusa in data 02.02.1968 ai nn. 2270/2425;

- l'immobile identificato quale ex sub 5 all: la quota pari a ½ indiviso ciascuno in data 21.10.1966 atto di Ragusa del 21.10.1966 Repertorio n. 26343, sopra citato;

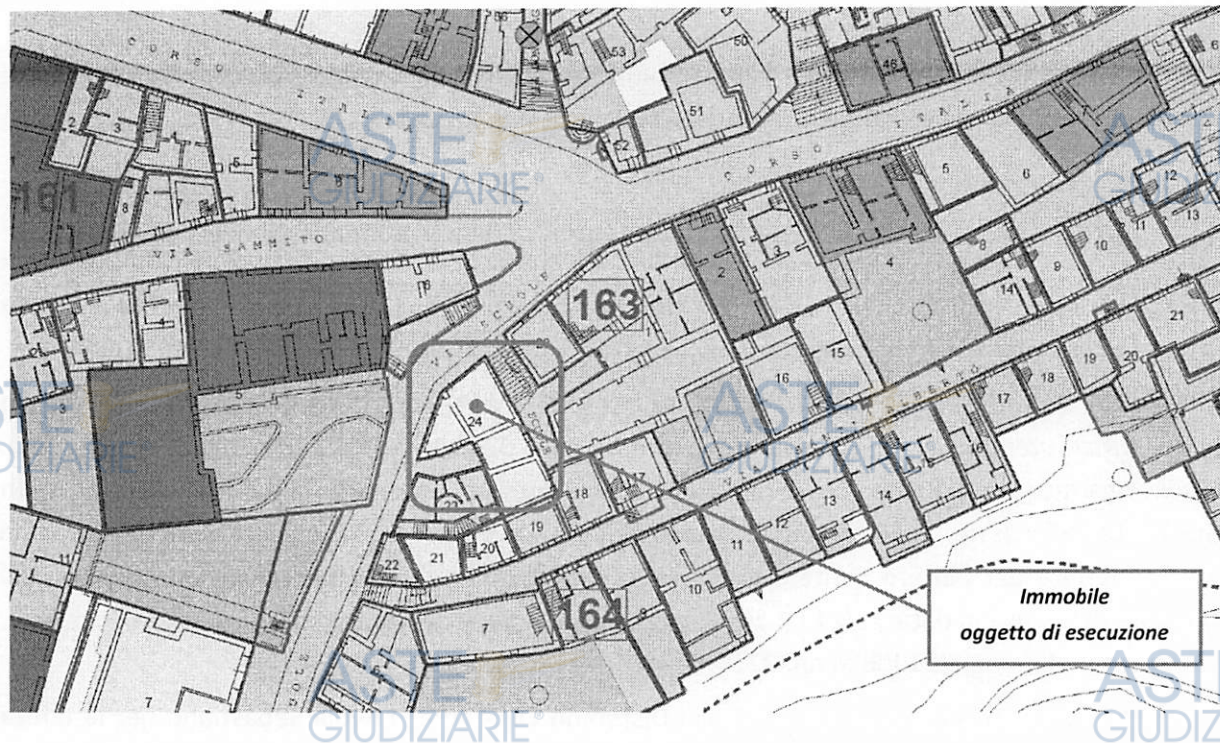
- l'immobile identificato quale ex sub 5 all: quota pari a ½ indiviso successione legittima in a a Ragusa den. n. 276 vol. 9990 Ufficio Registro di la quale lo acquistò a sua volta giusta successione testamentaria in morte del m: en. n. 41 vol. 9990 Ufficio Registro di Ragusa del 16.01.2018).

Risulta rispettata la continuità delle trascrizioni.

Il lotto oggetto di esecuzione, come indicato e comunicato dal Debitore, è "un'abitazione privata utilizzata saltuariamente e compatibilmente con lo stato dell'immobile per affitti brevi" (come da rendiconto agli atti). All'accesso nessuna unità occupata da Terzi per quanto una (in particolare l'unità 3) era in uso, come comunicato dal Debitore, da un Terzo Soggetto.

Punto d) esistenza di formalità, vincoli o oneri ... che resteranno a carico dell'acquirente ...

Il lotto rientra nel Piano Particolareggiato Centro Storico Ragusa, Settore 5 Carmine e la tipologia edilizia dell'immobile è T6 Edilizia Residenziale Moderna, isolato 163 unità edilizia 24 (segue stralcio cartografico).



Punto d bis) in caso di immobile di edilizia residenziale pubblica

Non pertinente in quanto non ricade nella categoria "immobile di edilizia residenziale pubblica".

Punto e) esistenza di formalità, vincoli e oneri ... che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente ...

Dall'ispezione ipotecaria (**allegato 2**), a conferma di quanto indicato nella Relazione Notarile, i beni che compongono il lotto, presentano le seguenti formalità che saranno cancellate o comunque non opponibili all'acquirente:

- **ipoteca volontaria** di euro 180.000,00 iscritta a garanzia del mutuo concesso, atto Notaio M Repertorio/Raccolta nn. 112893/16075 del 13.06.2018, di euro 120.000,00, registrato come per legge, ipoteca iscritta presso la competente Conservatoria dei RR.II. di Ragusa in data 19.06.2018 ai nn. 9222/1396 a favore di " " a.".
- **verbale di pignoramento immobili** trascritto in data 11.03.2022 ai nn. 4083/3002 come da atto esecutivo emesso da Tribunale di Ragusa in data 12.01.2022 Repertorio n. 81/2022 a favore di

Punto f) informazioni sulla regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché sulla dichiarazione di agibilità dello stesso

A seguito della richiesta di avanzata all'Ufficio Tecnico Comunale, del 31.05.2022, per esaminare ed estrarre copia dei Titoli Autorizzativi, si evince che l'immobile è stato edificato in data antecedente al 1942 (rif. Relazione Tecnica) e che l'ultimo titolo autorizzativo è una **SCIA per variante in corso d'opera, per modifiche interne e posa solare termico** (prot. 12015 del 29.12.2019) alla CILA per ristrutturazione edilizia (prot. 85041 del 30.07.2018) (allegato 3).

Collegato all'intervento è presente altresì autorizzazione ai sensi dell'art. 18 della Legge 2/2/74 n. 64 – art. 94 del D.P.R. 380/2001 (recepito dalla Regione Siciliana con L.R. 10.08.2016 n. 16) dell'Ufficio del Genio Civile di Ragusa - U.O. 8 prot. n. 20909 del 20801.2019 n. 4570 RG di pratica e successiva Dichiarazione di Regolare Esecuzione del Direttore dei Lavori prot. n. 066007 del 25.03.2019 (allegato 4)

Infine è stata rilevata **Segnalazione Certificata per l'Agibilità prot. 75681 del 21.06.2019** (allegato 5), ove risulta indicata altresì data di fine lavori al 14.06.2019.

Lo stato attuale dei luoghi rispecchia, nella sostanza, quanto indicato nelle planimetrie Catastali e della SCIA. Si rileva che nell'unità 4 lo sviluppo del bagno nella planimetria delle SCIA "progetto in variante" riporta 6.75 mq mentre in realtà è di 4.75 ed inoltre la chiusura della portafinestra indicata nella cucina/pranzo. In entrambi i casi trattasi di difformità non rilevanti in quanto la prima è probabilmente un semplice errore di trascrizione (in quanto indicate tutte le misure perimetrali) ed il ripristino della portafinestra non desta alcuna problematica tecnica (essendo la stessa già esistente e già murata, come rilevabile nella documentazione fotografica). Costo stimato per il ripristino e montaggio infisso complessivamente 1.500,00 €.

Le "potenzialità edificatorie" sono dettate da quanto previsto dalle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Particolareggiato Centro Storico Ragusa prima richiamato.

g) attestazione di prestazione energetica

In allegato alla Segnalazione Certificata per l'Agibilità è stato reperito certificato APE (allegato 6).

Punto h) analitica descrizione del bene e valutazione estimativa

Il lotto si compone dunque di tre unità abitative indipendenti "3", "4" e "5" come da elaborato grafico (allegato 7). L'accesso avviene comunque da Via Scuole n. 8 ove un portoncino di ingresso apre su una scala comune (individuata catastalmente dal sub 8 "bene comune non censibile") che giunge sino ai piani dove si trovano le porte di ingresso.

Unità 3 piano 2, varcata la porta di ingresso si accede alla cucina/pranzo (14.65 mq) con apertura verso un balcone (8.14 mq), che corre lungo tutto il prospetto dell'immobile su Via Scuole. Da questo ambiente è possibile accedere alla camera da letto (13.40 mq), anche questa con apertura

verso il balcone di cui sopra, ed al servizio, composto da antibagno (1.70 mq) con una propria finestra e bagno (1.50 mq). L'altezza interna degli ambienti è di 2.70 ml.

Unità 4 piano 2, superata la porta di ingresso si accede alla cucina/pranzo (12.30 mq), che gode di un balcone (2.42 mq) e di un terrazzo (11.00 mq). Dalla cucina/pranzo si accede, posizionati in modo speculare, al bagno (4.75 mq), che dispone di un'apertura verso il terrazzo oltre ad un balcone esclusivo (3.19 mq), ed alla zona letto (15.40 mq) che ha ben due aperture sul balcone lungo il prospetto Via Scuole ed un'apertura sul balcone della cucina/pranzo oltre a due piccole finestre. L'altezza media interna degli ambienti è di 2.70 ml mentre il bagno, per via degli impianti a pavimento, ha uno scalino di 30 cm circa.

Unità 5 piano 3, trattasi di un comodo bilocale composto da cucina/pranzo/letto (16.80 mq) con un'area cottura ben distante dal letto ed un servizio composto da antibagno (1.60 mq) e bagno (2.20 mq). Entrambi i locali hanno ampie finestre e/o aperture verso un ragguardevole terrazzo che circonda l'unità (66.00 mq). In ragione della copertura a due falde l'altezza interna minima è di 3.00 ml mentre la massima di 3.60 ml.

Considerato che le unità fanno parte di uno stesso immobile e l'intervento in SCIA ha interessato l'intero lotto, vi sono caratteristiche comuni quali la ripavimentazione in tutti gli ambienti (nelle cucine/pranzo delle unità 3 e 4 troviamo le antiche cementine così come nella camera da letto dell'unità 3) ed i bagni oltre alla nuova pavimentazione sono rivestiti sino all'altezza di 2.00 ml. Le pareti interne sono intonacate, rifinite e tinteggiate così come le pareti esterne. Le porte interne sono in legno e le aperture verso l'esterno con infisso in PVC.

Il raffrescamento ed il riscaldamento avviene con condizionatori presenti sia nelle zone giorno che notte (rif. elaborato grafico **allegato 7**). Gli impianti (idrico – fognario – elettrico) sono sottotraccia. L'impianto idrico è collegato ad un recipiente in PVC presente nel terrazzo del piano terzo. In accluso alla SCIA sono stati rilevati i certificati di conformità dell'impianto elettrico ed idrico che si forniscono (**allegato 8**).

Nel complesso lo stato di conservazione e manutenzione è buono tuttavia al piano secondo si rileva una evidente infiltrazione nell'antibagno dell'unità 3 e nella camera da letto dell'unità 4, come da documentazione fotografica (**allegato 9**). Nell'unità 5 dove quale copertura si trovano "a vista" le travi ed il tavolato, elemento caratterizzante in positivo il bilocale, è stato possibile, in sede di accesso, rilevare un approssimativo posizionamento delle viti di fissaggio che talvolta sono visibili e fuori dall'asse della trave.

Il lotto, in ragione del fatto che catastalmente e presumibilmente all'origine costituiva una unica unità abitativa (al piano secondo) ed un deposito (al piano terzo) è da considerare indipendente.

Relativamente ai vincoli e/o oneri condominiali, considerato che ad oggi dal portoncino di ingresso sito in Via Scuole n. 8 accede solo il Debitore, non sussistono vincoli e/o oneri da condominio, tale condizione tuttavia, in caso di vendite a soggetti diversi dei lotti, potrebbe mutare, in ragione della scala comune (individuata catastalmente dal sub 8 "bene comune non censibile").



Determinate le superfici coperte lorde e le superfici scoperte, si procede all'applicazione degli opportuni coefficienti per il calcolo delle superfici commerciali, come da tabella che segue.

TABELLA di determinazione della superficie commerciale - D.P.R. 138 del 23.03.1998			
Descrizione: Ragusa foglio 278 p.lla 1274 sub 10	Mq	Coeff.	Sup. Comm.
<u>PIANO SECONDO</u>			
<u>Vani principali</u>			
sup. lorda compresa la totalità delle pareti esterne ed interne (ad eccezione delle pareti confinanti con proprietà di terzi conteggiate al 50%)	82,00	100 %	82,00
<u>Pertinenze esclusive</u>			
balconi e terrazzo (fino 25 mq): 11,00 – 2,42 – 8,14 – 3,19	24,75	30 %	7,425
<u>PIANO TERZO</u>			
<u>Vani principali</u>			
sup. lorda compresa la totalità delle pareti esterne ed interne (ad eccezione delle pareti confinanti con proprietà di terzi conteggiate al 50%)	25,30	100 %	25,30
<u>Pertinenze esclusive</u>			
balconi e terrazzo (fino 25 mq): 25,00	25,00	30 %	7,25
balconi e terrazzo (oltre 25 mq): 66,00 - 25,00	41,00	10 %	4,10

Il **valore del lotto** è determinato secondo il criterio di **stima sintetica-comparativa**, basato sulla comparazione del bene da valutare con altri similari.

Pertanto:

- fatte le dovute ricerche e verifiche presso agenzie ed operatori del mercato immobiliare;
- visto l'ultimo valore disponibile in rete della **"banca dati delle quotazioni immobiliari – anno 2022 semestre 2"**
Comune di Ragusa – centrale/centro storico - tipologia prevalente abitazione di tipo economico - destinazione residenziale
TIPOLOGIA abitazioni di tipo economico valore di mercato euro/mq min. 600 – max. 810 in stato di conservazione normale

Considerate le caratteristiche dell'immobile ed il recente intervento di ristrutturazione, seppur occorre un intervento di revisione causa le problematiche precedentemente richiamate, come da documentazione fotografica, si ritiene congruo applicare un valore unitario medio di 850,00 €/mq come da tabella di sintesi che segue:

TABELLA di determinazione della superficie commerciale - D.P.R. 138 del 23.03.1998			
Descrizione: Ragusa foglio 278 p.IIIa 1274 sub 10	Sup. Comm. Mq	Valore Unitario Euro / Mq	Valore Euro
PIANO SECONDO			
Vani principali	82,00	850,00	69.700,00
Pertinenze esclusive	7,425	850,00	6.311,25
PIANO TERZO			
Vani principali	25,30	850,00	21.505,00
Pertinenze esclusive	7,25	850,00	6.162,50
	4,10	850,00	3.485,00
Valore Lotto al lordo delle decurtazioni			107.163,75
Spese e Competenze per correzione discrepanza			- 1.500,00
Valore Lotto al netto delle decurtazioni			105.663,75
abbattimento forfettario nella misura del 15% del valore venale (dovuto all'assenza di garanzia per vizi occulti, nonché all'esistenza di eventuali oneri gravanti sul bene e non espressamente considerati dal perito)			- 15.849,56
Valore Lotto "abbattuto"			89.814,19

Punto i) indicazione del valore finale del bene

Il valore finale del lotto arrotondato (al netto delle decurtazioni e correzioni) è pari a **89.800,00 €**.

Punto l) motivato parere, nel caso di pignoramento di quota, sulla comoda divisibilità del bene

Il pignoramento interessa 1/1 della proprietà degli immobili.

Punto j) almeno n.6 fotografie dei manufatti e delle aree

Si allega "documentazione fotografica" (allegato 9).

CONCLUSIONI

Il sottoscritto, dr. agronomo Gabriele Arezzo, con la presente relazione che si compone di n. 21 pagine oltre allegati, ritiene compiutamente assolto l'incarico ricevuto e rimane a disposizione dell'Ill.mo Giudice per ogni eventuale chiarimento.

Ragusa, 11.09.2023

Il C.T.U.



ALLEGATI

- **allegato 1:** visure, estratto di mappa, planimetrie
- **allegato 2:** ispezione ipotecaria
- **allegato 3:** SCIA
- **allegato 4:** Genio Civile
- **allegato 5:** SCA
- **allegato 6:** attestato di prestazione energetica
- **allegato 7:** elaborato grafico
- **allegato 8:** certificati di conformità
- **allegato 9:** documentazione fotografica